

卖房“历险记”

为了保住爱情，二十八岁的李军决定卖掉家中的小套房，买一套大一点的“婚房”，然而在卖房过程中的“阴阳合同”，却让李军“失了”银子、“赔了”房子，和女友的“婚房”一时间也难以筑成了。

如果您的房子有着“不平凡”的故事，请与我们联系。0551-7136989



主持人：玮伟

案例

李军(化名)今年二十八岁,大学毕业后在合肥打工已有5年之久,有一位年轻漂亮的女朋友。转眼间,李军已和女友到了谈婚论嫁的阶段,但新房还没有着落,这成了李军目前面临的一个大问题。李军无奈的向记者诉说道:“虽然家里有一套早期的老房子,但只有70平方米两室一厅,面积实在太小。”面对女友天天催着买新房的命令,他也绝不敢有半点违命的意思。

既然决定买房,李军便同女友委托一家比较熟的房产中介代理,房产中介也很快帮李军找到了买家,李军与买家价格也谈妥了。期间,李军与买家为了少缴相关税费,特地委托了房地产评估机构压低房价。同时,李军也与买家协商好签两份合同,也就俗称的“阴阳合同”。

李军向记者解释道:“‘阴合同’是显示

买卖双方真实的成交价格的合同,而‘阳合同’就是向有关部门登记时用的合同,通过少报价格或少报面积的方式,降低买卖合同标的,报低价格少纳税。”然而,随着“阴阳合同”的成功签订,双方按“阴合同”约定自合同签订日起一个月后,买方补回避税少缴的8万元。“如今自‘阴合同’签订已过去45天了,李军多次催款,但买方迟迟没有补回8万元的避税款。”李军表示很无奈,他想通过媒体向相关机构或专业人士咨询,他的8万元如何才能取回?

案例分析

两份价格不同的房屋买卖合同是否受法律保护,要依据《中华人民共和国合同法》第52条规定,有下列情形之一的,合同无效:(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(2)恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益;(3)以合法形式掩盖非法目的;(4)损害社会公共利益;(5)违反法律、行政法规的强制性规定。本案双方以价位低的“阳合同”进行登记以达到避税的效果,即使是双方共同的意思和共同的行为,但双方是为规避纳税签订的虚假合同,违反了《合同法》第52条中规定的

“违反法律和行政法规的强制性规定”,即“阳合同”中的价格条款不受法律保护。

律师观点

安徽徽商律师事务所郭万隆律师认为,本案中李军8万元房款是否能够要回,需要根据案情从两种情况分析:一种情况如果买方已经按照价位高的合同支付全部房款,并以价位低的合同办理过户之后要求出卖人返还多收房款时,根据“最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(试行)第85条、财产所有权合法转移后,一方反悔的,不予支持”。因此,买方请求将无法得到法律保护。

另一种情况如果买方支付了部分房款,并完成了产权变更以后,双方对支付条款的履行发生争议时,将由提出异议的一方举证,证明双方是在意思不真实的情况下签订的合同,按照具有双方真实意思表示的那份合同确定房屋价格条款的效力。并不意味着所有的“阴阳合同”都会按照“阴合同”约定的价款而保护卖方权益。也会有“在后合同”修改“在前合同”而导致价位高的合同无效的情况,所以对卖方来说

还是有很大交易风险的。

根据本案案情,如果证据充足,李军的8万元房款是能够得到法律保护的。同时也意味着李军将面临着一场不必要的诉讼纠纷。

案例延伸

依法纳税是每个公民应尽的义务,往往双方为了一点小利而带来不必要的麻烦。为防止房屋买卖合同中因避税生出法律风险,建议买卖合同当事人双方依法定价交易,方能保障权益避免不必要的纠纷。“阴阳合同”中无论存在上述哪种情况,其共同逃避税收的违法行为都将受到行政机关的处罚。这种以降低房价款等方式逃税,大多是中介公司为了促成交易提出的不正当策略,短期看的确减少了交易纳税成本,但长远看弊大于利。出卖人通过做低房价减少了要缴纳的个人所得税及营业税,但对于买受人而言,一旦将来买方再次转让房产,将面临卖出价与买入价的差额较大的情况。此外,若买方坚持以合同价为依据支付购房款,如果没有其他补充条款或协议约定总房价的,卖方的权益也将无法得到保障。

王伟伟/文

万达公馆启幕新豪门生活

国际豪车名乐节启幕,豪门盛宴再度引爆庐州

向来引领高端生活的合肥万达公馆,7月24日,又携手世界顶级名车宾利及欧洲知名音乐家,华丽上演了“2010万达公馆国际豪车名乐节”首演鉴赏会,同时迎来了奢华升级样板间的再度开放。数百名仕蜂拥而至,竞相瞩目其风采。奢华之极、精细之至,来宾无不慨叹。据悉7-9月万达公馆后续品牌豪车及知名音乐家,将陆续撼世,惊艳登场。

样板间奢华升级 全球再度公开

万达公馆样板间首次公开亮相,仅三天便引得近千位社会名流竞相热捧,并赋予高度好评。即便如此奢华,如此受追捧,但万达并未满足,对其进行封闭再度打造。从公共大堂到室内,都做超乎寻常标准、更为精细地考究与打磨。据现场工作人员介绍,为了让工艺繁杂、已完美展现的地面水刀拼花更贴合层峰名仕独特品味,万达公馆提出地花加宽1厘米的要求,掀掉地砖重新打造,更换5吨名贵石材;同样是为了将壁炉长度增加几毫米,重新设计方案,跋涉数千公里重新定制……万达公馆认为,每一次精细到毫厘的完美,都是一次超越与升华,只为更加匹配豪门生活的气质。

事实也正如此,置身于再度开放的样板间内,其奢华之考究、细节之精致,获得现场高端客户一致首肯。即便是阅历无数并有过多次豪宅置业经验的客户也是赞叹不已,不少客户立即当场下定。

从6月底万达公馆的首期开盘售罄开始,市场已不仅仅只是对万达公馆豪宅的认可,更是对项目真实演绎的豪门生活方式的肯定。相信7-9月,陆续登场的“万达公馆国际豪车名乐节”将项目无与伦比的豪门生活方式愈为丰富、完美展现的同时,更为合肥豪宅营造的极品生活带来标杆性升级作用。

悉。合肥万达广场总经理首先做了精彩的致辞并对万达公馆做了详细介绍。其产品饱经时间锤炼的深厚沉淀,精细到毫厘的完美,无以复制的限量,正是诸多特质,让万达公馆与皇室贵胄御驾——世界顶级名车宾利紧紧联系在一起。

此次是宾利在合肥首次亮相。两辆价值均达三四百万的宾利被置于万达公馆销售现场,高度聚焦现场的目光。其尊贵、典雅的气质,舒适与精工完美结合,恰如其分地辉映着万达公馆的豪门生活气质。

与宾利车同场亮相的还有来自欧洲的小提琴钢琴二重奏。艺术家塞伊丝和格韦塔泽,携精湛技艺、丰富表现力,为数百名仕奉上了一场天籁之音。在场来宾均为如此精妙绝伦的演出折服并报以热烈掌声。两位演奏者临时加演的一曲《梁祝》幽婉动人,更是为本场演奏划上完满句号。

名流峰汇,名车争辉,名乐共赏,豪门生活气质展露无遗。据了解,本次万达公馆国际豪车名乐节将历时两个月,持续至9月底。期间会有来自不同国家的顶级名车、国际一流音乐家带来不同的视觉和听觉盛宴。



国际豪车名乐节,鼎献视听盛宴

7月24日下午,万达公馆国际豪车名乐节首演鉴赏会盛大举行。现场人声鼎沸,排场空前恢弘,数百名财富精英、社会名流再次齐聚,凸显万达豪宅强大的品牌力及万达

公馆卓越产品的号召力。

作为中国豪宅典范,万达公馆正是致力于为这个阶层打造专属他们的生活方式,一举一动,透露着对层峰生活的深刻理解与洞